

Naam: N van Houten
Datum: 31 augustus 2020
Team/teamonderdeel: BV Financiën/Vastgoed
Telefoonnummer: 06-50178148

Collegevoorstel

Onderwerp	Verzoek toestemming verhuur Twentepoort West 44
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 15 september 2020
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Op 3 juni 1999 is een bouwterrein aan de Parkiet 20 / Twentepoort West 44 door de gemeente verkocht. Op locatie is een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning gebouwd. Bij de verkoop is afgesproken dat het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning niet zonder toestemming van de gemeente los van elkaar mogen worden verkocht of verhuurd. Beide panden worden nu verkocht aan één nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft om toestemming gevraagd, omdat hij de bedrijfshal wil verhuren los van de bedrijfswoning. Het college heeft besloten de gevraagde toestemming te verlenen.

Voorgesteld besluit

1. Op grond van de bijzondere bepaling met nummer 12, als kettingbeding opgenomen in de akte van levering d.d. 3 juni 1999, toestemming te verlenen aan de koper om het bedrijfsgebouw aan de Twentepoort West 44 te Almelo, te verhuren aan Q-Impress Turning B.V.
2. Aan de toestemming zoals genoemd onder dictum punt 1 de voorwaarde te verbinden dat in de akte van levering, waarmee de koper het betreffende bedrijfsgebouw in eigendom overgedragen krijgt, de integriteitsclausule wordt opgenomen die is vermeld in bijgevoegde brief (Uitgaand-2094444)
3. De koper met bijgevoegde brief (Uitgaand-2094444) te informeren over het besluit.

Inleiding

U heeft op 6 april 1999 besloten een bouwterrein aan de Parkiet 20 / Twentepoort West 44 te verkopen. Deze verkoop is vastgelegd bij notariële akte van 3 juni 1999 (bijlage 1). Op de locatie is een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning gebouwd. Bij de verkoop is onder andere afgesproken dat het zonder toestemming van de gemeente niet is toegestaan het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning los van elkaar te verkopen of te verhuren. Deze afspraak is vastgelegd in een kettingbeding. Hierdoor moet de afspraak in elke notariële akte van levering worden opgenomen en geldt de afspraak voor alle toekomstige kopers/eigenaren.

Door het kettingbeding worden de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw juridisch gezien als één geheel aangemerkt. Dat voor deze constructie is gekozen heeft diverse redenen, namelijk:

- het geeft een specifiek aanbod voor ondernemers die graag bij hun bedrijf willen wonen;
- het sluit aan bij de bedrijfsbestemming die voor het gehele perceel geldt, op basis waarvan er geen sprake is van een reguliere burgerwoning maar van een bedrijfswoning met eigen planologische en milieutechnische voorschriften;

- de combinatie van wonen en werken vormt een buffer tussen bedrijventerrein en de woonomgeving.

De huidige eigenaar verkoopt per 1 oktober 2020 beide panden. De nieuwe eigenaar, de koper, wil het bedrijfsgebouw verhuren aan Q-Impress Turning B.V., het bedrijf waar hij werkt en waar hij medeaandeelhouder van is. De koper heeft op basis van het kettingbeding toestemming gevraagd voor deze verhuur.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de verhuur van het bedrijfspand aan de Twentepoort West 44 door de koper aan Q-Impress Turning B.V.

Argumenten voor

1.1 Het kettingbeding blijft voor de toekomst gehandhaafd en de te geven toestemming doet niet af aan de onderliggende gedachte

Het kettingbeding zal ook in de toekomst gelden, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan de werking daarvan. Zowel het bedrijfsgebouw als de bedrijfswoning worden eigendom van de koper, waardoor beide gebouwen (ook in het kader van eigendom) één geheel blijven vormen. De te geven toestemming past bij de achterliggende gedachte van het kettingbeding zoals in de inleiding geschetst.

1.2 Dit is conform de geldende afspraken

Doordat de koper toestemming vraagt wordt er gehandeld in lijn met het kettingbeding. Het verzoek en onderhavig voorstel dragen dan ook bij aan juridisch correcte handelwijze.

2.1 Dit biedt een waarborg ten aanzien van integriteit

De voorwaarde die wordt verbonden aan de te geven toestemming biedt een waarborg ten aanzien van de integriteit van Q-Impress Turning B.V., nu een Bibob onderzoek niet aan de orde is (zie ook kanttekening 1.1.).

3.1 De koper wordt geïnformeerd

Met bijgevoegde brief wordt de koper schriftelijk geïnformeerd over uw besluit ten aanzien van zijn ingediende verzoek.

Kanttekeningen

1.1 Geen integriteitstoets

Met de te geven toestemming wordt het mogelijk gemaakt dat Q-Impress Turning B.V. zich vestigt in Almelo. De te geven toestemming valt niet binnen de wettelijke Bibob-categorieën. Er heeft dan ook geen toetsing of screening plaatsgevonden in het kader van integriteit. Hiertoe is er het voorbehoud gemaakt dat een integriteitsclausule wordt opgenomen in de akte van levering waarmee de koper het bedrijfsgebouw in eigendom overgedragen krijgt. Dit is vastgelegd in de uitgaande brief (Uitgaand-2094444).

Alternatieven

1. Geen toestemming verlenen

2. Toestemming verlenen zonder de gestelde voorwaarde

3. Toestemming verlenen en het toestemmingsvereiste/kettingbeding voor de toekomst laten vervallen

Kosten, opbrengsten en dekking

Niet van toepassing.

Uitvoering

De koper wordt per brief (Uitgaand-2094444) geïnformeerd over uw besluit. Een afschrift van de brief zal per e-mail worden verstuurd naar de notaris van de koper. De koper kan vervolgens, zodra hij het bedrijfsgebouw in eigendom heeft verkregen, tot verhuur aan Q-Impress Turning B.V. overgaan. De koper is er zelf verantwoordelijk voor dat in de toekomst het kettingbeding wordt nageleefd en dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

Bijlagen

1. Akte van levering 3 juni 1999 (Intern-2073288)
2. Uitgaande brief (Uitgaand-2094444)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd met de accountmanager economische zaken en met het team Bedrijfsvoering, onderdeel Vastgoed.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is op 31 augustus 2020 afgestemd met wethouder Langius. De wethouder heeft ingestemd met het voorstel.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier via iBabs.